

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Riferimenti normativi

Art. 28 CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI ATI

1. È condizione necessaria per poter intraprendere l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Insediativa (ATI), di cui alla lett. 2 comma 2 art. 8 della Lr. 12/05, previsti dal DdP, l'operatività del Conto ecologico.

Art. 29 ATTUAZIONE DEGLI ATI

1. Gli ATI, la cui attuazione è disciplinata dall'art.12 della Lr. 12/05, sono rappresentati nella Carta delle Indicazioni di Piano e sono descritti nelle schede dell'Allegato A – Ambiti di Trasformazione e nella Relazione del DdP.

2. I parametri riportati nelle schede degli ATI relativi a:

- il valore massimo del rapporto di copertura (RC)
- l'altezza massima degli edifici
- la volumetria massima edificabile
- le destinazioni d'uso ammesse e necessarie che dovranno essere attuate
- la definizione delle dotazioni territoriali necessarie
- la superficie drenante

hanno un carattere prescrittivo.

3. La modificazione di qualsiasi parametro o indicazione di tipo prescrittivo di un singolo ATI richiede una variante del DdP.

4. I parametri e le indicazioni riportati nelle schede degli ATI relativi alle sezioni *Procedimento attuativo e Orientamenti per la fase attuativa* hanno valore di orientamento. Essi sono da considerare sia nella fase di elaborazione del piano attuativo o del Piano Direttore dell'ATI, sia nella fase istruttoria di questi ultimi da parte degli Uffici Comunali quali elementi di verifica e di argomentazione della coerenza dei progetti con gli indirizzi e gli orientamenti espressi dal PGT.

5. In sede di definizione dei piani attuativi degli ATI va definito in modo preciso il livello di compartecipazione dei soggetti proponenti alla realizzazione delle dotazioni territoriali indicate nelle schede di orientamento progettuale degli ATI e coerentemente a quanto definito nel PdS. In tale sede va contestualmente assunto il sistema della vincolistica eventualmente in essere.

6. In attesa che vengano elaborati e realizzati i rispettivi piani attuativi, negli ATI è unicamente consentito il mantenimento delle attività esistenti e gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli eventuali fabbricati esistenti, così come disposto dall'0.

7. Gli ATI hanno validità per 5 anni dall'entrata in vigore del presente PGT.

Art. 30 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DIMENSIONALI RESIDENZIALI NEL QUINQUENNIO DI VALIDITÀ DEL DDP

1. Nella Relazione del DdP è definito il dimensionamento residenziale delle previsioni del PGT che è possibile raggiungere nell'arco quinquennale di validità del DdP. Il dimensionamento è definito in termini di volume ammesso.

2. Le previsioni residenziali quinquennali possono essere conseguite tramite interventi urbanistici ed edilizi:

Scheda Tecnica AT_01_19088

- in attuazione degli ATI previsti dal DdP
- in attuazione degli ambiti di riqualificazione consentiti sulla città consolidata e governati dal PdR che sono sottoposti a piano o programma attuativo. Il Volume da considerare è quello relativo all'incremento tra la situazione in essere e quella introdotta in aggiunta attraverso lo strumento attuativo.

3. L'eventuale ridefinizione del dimensionamento delle previsioni di piano fissate per il quinquennio di validità del DdP non comporta una variante di piano, ma deve essere giustificato da effettive esigenze operative proposte dall'Amministrazione Comunale entro un atto di indirizzo che deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

4. Al raggiungimento del dimensionamento di cui sopra entro i 5 anni di validità del DdP, deve necessariamente essere posto in essere un "atto di indirizzo", come nel precedente comma, per conseguire una volumetria aggiuntiva, già prevista nella carte delle Indicazioni di Piano, alla luce del fatto che il DdP è definito su un orizzonte temporale di 20 anni.

Art. 31 PIANO DIRETTORE DEGLI ATI RESIDENZIALI

1. Al fine di ottemperare al rispetto delle previsioni dimensionali residenziali di cui all'0 delle presenti norme, un ATI può essere realizzato attraverso uno o più piani attuativi. Nel caso in cui venga attuato mediante più piani attuativi, preliminarmente alla loro formulazione e approvazione l'ATI deve essere oggetto di un Piano Direttore che deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

2. Il Piano Direttore deve riguardare l'intera area dell'ATI ed è funzionale ad inscrivere l'attuazione del singolo comparto all'interno del quadro di coerenze definito nella scheda dell'ATI. Esso deve definire la perimetrazione dei singoli comparti attuativi, gli interventi da realizzare, l'assetto morfologico-insediativo e le dotazioni territoriali (servizi, infrastrutture, opere mitigative e compensative) che ogni comparto deve attuare.

3. Il Piano Direttore dell'ATI deve contenere anche una sezione di verifica argomentata delle coerenze del progetto insediativo con le indicazioni complessive del PGT al fine di favorire la sua istruttoria.

4. Il Piano Direttore dell'ATI, che non ha funzione conformativa, è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle successive proposte di intervento sui singoli comparti.

5. In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano Direttore dell'ATI può essere modificato nel momento in cui venga effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono essere coerenti con le indicazioni contenute nella scheda dell'ATI.

6. L'Amministrazione Comunale tiene un registro dei parametri edificatori contenuti nel Piano Direttore.

Art. 32 DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEGLI ATI

1. I comparti di attuazione di un ATI vanno individuati mantenendo i rapporti di proporzionalità tra i diversi parametri urbanistici così come sono stati definiti per l'intero ATI.

2. L'indicazione della Volumetria attribuita dal Piano Direttore di un ATI ai singoli comparti è un parametro che non potrà essere modificato se non modificando i comparti stessi.

3. La proporzionalità del rapporto tra la superficie territoriale e la superficie di concentrazione volumetrica dell'intero ATI non va intesa in modo rigido, ma va considerata come riferimento nella definizione dei

Scheda Tecnica AT_01_19088

comparti di un ATI al fine di garantire, nell'attuazione dei singoli comparti, un equilibrato rapporto tra superficie territoriale e superficie di concentrazione volumetrica rispetto alle necessità progettuali dei singoli comparti.

4. Ogni comparto deve soddisfare, attraverso interventi diretti e/o la loro monetizzazione, una quota parte proporzionale delle dotazioni territoriali di competenza, secondo quanto indicato nella specifica scheda di ambito di trasformazione o, in alternativa, secondo quanto previsto dall'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e dall'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**; le indicazioni della scheda di ambito di trasformazione sono prevalenti laddove superiori rispetto alle quantità previste dall'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e dall'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**.

5. Negli ATI produttivi individuati dal DdP non può essere insediata alcuna attività a rischio di incidente rilevante e alcuna attività che implichi lavorazioni di materiali tossico-nocivi.

Art. 106 AMBITI DI TRASFORMAZIONE- NORME TRANSITORIE

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.

2. L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano e delle indicazioni progettuali definite nel DdP e PdS.

3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- sono vietate le nuove costruzioni;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.
- sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio.
- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

4. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:

- per le aree edificate a destinazione principale RESIDENZA si applicano le norme di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**;
- per le aree edificate a destinazione PRODUTTIVA, si applicano le norme di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** ;
- per le aree edificate a destinazione COMMERCIALE, DIREZIONALE E TERZIARIA, si applicano le norme di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** ;
- per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.